

# Oprettelse af en grundejerforening



Ringsted  
Kommune

Vejledning til at oprette en  
grundejerforening efter gældende lokalplan





# Oprettelse af en grundejerforening

## En lokalplan stiller ofte krav til, at der oprettes en grundejerforening.

Hvem der skal være initiativtager til at oprette grundejerforeningen varierer, alt efter hvem der udstykker og sælger grundene.

Hvis det er kommunen selv, der udstykker og sælger, vil kommunen indkalde grundejerne til den stiftende generalforsamling.

Hvis der omvendt er tale om en privat udstykning og salg, forventer kommunen, at grundejeren/-ejerne selv står for at oprette grundejerforeningen.

Tidshorizonten for hvornår grundejerforeningen kan oprettes varierer, alt efter hvilke krav der er i den gældende lokalplan. Dette kan eksempelvis afhænge af, hvor mange grunde, der er solgt og/eller bebygget i lokalplansområdet. Grundejerforeningen skal oprettes på en stiftende generalforsamling.

### Hvad

En grundejerforening er en sammenslutning af grundejere i et bestemt område.

### Hvordan

Som grundejer har du ofte pligt til at være medlem af en grundejerforening. Det vil fremgå af lokalplanen for jeres område, som kan findes her: [visplaner.plandata.dk](http://visplaner.plandata.dk)

### Hvorfor

Grundejerforeningen varetager grundejernes interesser. Den kan også stå for drift og vedligeholdelse af f.eks. private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.



# Udformning af vedtægterne

## Et sæt vigtige spilleregler

Når en grundejerforening er oprettet, skal grundejerne udforme og godkende foreningens vedtægter. Vedtægterne kan betragtes som grundejerforeningens 'spilleregler'. Vedtægterne regulerer forskellige ting, eksempelvis hvordan grundejerforeningen indkalder til generalforsamling, valgbarhed til bestyrelsen, og hvordan de fælles arealer skal vedligeholdes.

Ringsted Kommune har udarbejdet en skabelon for, hvad disse vedtægter bør indeholde. Skabelonen kan I finde på kommunens hjemmeside: [www.ringsted.dk/borger/bolig-byggeri/grundejerforeninger](http://www.ringsted.dk/borger/bolig-byggeri/grundejerforeninger)

Det er vigtigt at have for øje, at foreningens vedtægter skal overholde den gældende lokalplan for foreningens område. Gældende lokalplaner kan I finde her: [visplaner.plandata.dk](http://visplaner.plandata.dk)



Vedtægterne er grundejerforeningens 'spilleregler' og er blandt andet med til at regulere, hvordan der skal indkaldes til generalforsamlinger, medlemmers valgbarhed, vedligehold, osv.

## Grundejerforeningens egen godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal altid godkendes på en generalforsamling. Alle grundejerne skal indkaldes til et stiftende møde med et rimeligt varsel. Indkaldelsen skal indeholde et udkast til de vedtægter, som grundejerne skal forholde sig til på selve mødet.

I nogle tilfælde vil grundejerne beslutte vedtægterne for grundejerforeningen, som tager udgangspunkt i den skabelon, som Ringsted Kommune har udarbejdet. I andre tilfælde kan grundejerne beslutte sig for at nedsætte en initiativgruppe, eller udpege en midlertidig bestyrelse/

formand, som skal lave et udkast til vedtægterne. De ansvarshavende vil herefter stå for, at udarbejde udkastet til vedtægterne, og at indkalde til en ny generalforsamling. På den efterfølgende generalforsamling kan grundejerne så stemme og evt. godkende de udarbejdede vedtægter.

Når grundejerforeningen har besluttet sig for vedtægterne, bør disse underskrives af dirigenten, bestyrelsesmedlemmerne eller af begge. Dette bør ske på generalforsamlingen, så der ikke er tvivl om, hvad der er blevet vedtaget. Herefter skal grundejerforeningens organisatoriske struktur besluttes, eksempelvis ved valg til bestyrelsen, mm.



Ved at have en dialog med kommunen sikrer I, at jeres vedtægter indeholder de relevante paragraffer



### Start gerne dialogen op tidligt i processen

Grundejerforeningens vedtægter kan blive godkendt af kommunen på to måder. Godkendelsen kan ske før generalforsamlingen, hvor kommunen forhåndsgodkender vedtægterne. Eller godkendelsen kan ske efter, at vedtægterne er blevet besluttet på generalforsamlingen. Uanset hvilken vej man vælger at gå, anbefaler vi, at grundejerforeningen har en dialog med kommunen om vedtægterne. Dialogen kan være med til at sikre, at vedtægterne lever op til den gældende lokalplan. Hermed minimerer I risikoen for at skulle afholde en generalforsamling mere, fordi kommunen stiller krav om ændringer i vedtægterne.

Dialogen starter ved, at I som grundejere sender et udkast til vedtægterne til kommunen. Send udkastet til os via e-mailadressen:

[vejogejendom@ringsted.dk](mailto:vejogejendom@ringsted.dk)

### Godkendelsespåtegning

Den endelige godkendelse af grundejerforeningens vedtægter sker ved hjælp af en godkendelsespåtegning. Denne udarbejdes af kommunen, når både generalforsamlingen og kommunen har godkendt vedtægterne. Godkendelsespåtegningen betyder, at kommunen noterer, at det netop er denne udgave af vedtægterne, som godkendes af kommunen.

### Ændringer af godkendte vedtægter

Hvis der på et senere tidspunkt skulle ske ændringer af grundejerforeningens vedtægter, skal disse sendes til kommunen for godkendelse.

I skal indsende to dokumenter. Det ene dokument skal være de originale vedtægter med en tydelig markering af ændringsforslagene. Det andet dokument skal være en renskrevet version af vedtægterne i deres endelige form, og det være dateret og underskrevet af dirigenten eller bestyrelsen på generalforsamlingen.

Ændringer kan skyldes flere ting, og kan både opstå efter ønske fra grundejerforeningen selv eller være efter ønske fra kommunen. Et eksempel, hvor kommunen vil stille krav til vedtægtsændringer, kan være i forbindelse med sammenlægning af en eller flere foreninger.

Vi ønsker jer rigtig god fornøjelse med oprettelsen af jeres grundejerforening, og ser frem til et godt samarbejde.





Ringsted  
Kommune

## Folderen er en vejledning til at oprette en grundejerforening

Har I spørgsmål til, hvad der kan eller skal stå i vedtægterne, kan I kontakte:

### Ringsted Kommune

Vej- og Ejendomscenter

Rønnedevej 9

Tlf.: 57 62 63 69

Mail: [vejogejendomme@ringsted.dk](mailto:vejogejendomme@ringsted.dk)

[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

### Nyttige links:

Man kan søge efter den gældende lokalplan her: [visplaner.plandata.dk](http://visplaner.plandata.dk)

Oversigten over Ringsted Kommunes grundejerforeninger, denne folder, skabelon til standardvedtægter samt yderligere information kan findes her: [www.ringsted.dk/borger/bolig-byggeri/grundejerforeninger](http://www.ringsted.dk/borger/bolig-byggeri/grundejerforeninger)